



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 14.457/2021

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Anita Garibaldi - 52ªZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	52ª ZE - Cartório da 52ª Zona Eleitoral - Anita Garibaldi	Data	22/04/2021
Responsável pela demanda	Nícolas Felipe Acco		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 11.292,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Anita Garibaldi - 52ªZE .

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao o Cartório Eleitoral de Anita Garibaldi - 52ªZE , não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento do público.

2.3 Alinhamento Estratégico

OE1 e INI1.6

2.4 Qual a expectativa de tempo de utilização ou validade do objeto a ser contratado?

Menos de 1 ano De 1 a 3 anos Mais de 3 anos

2.5 Unidades que farão uso da demanda ou serão beneficiadas

1 unidade 2 unidades 3 unidades Mais de 3 unidades

3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Nícolas Felipe Acco
Telefone	
<i>E-mail</i>	nicolas.acco@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Florisvaldo Marques de Souza Júnior
Telefone	
<i>E-mail</i>	florisvaldo.junior@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDOS PRELIMINARES

1. Análise de Viabilidade da Contratação

1.1. Contextualização

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Anita Garibaldi e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Anita Garibaldi está instalado em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 062/2016, cuja vigência expira em 19/07/2021. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem suficiente. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, o atual imóvel atende os requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESA já loca esse espaço há 05 anos.

Trata-se de sala comercial na Avenida Eduardo Salmória, s/n, Centro, Anita Garibaldi/SC, com área útil de aproximadamente, 121,41m² (cento e vinte e um vírgula quarenta e um metros quadrados).

1.2. Definição e Especificação dos Requisitos da Solução

1.2.1. Requisitos Funcionais

Imóvel central; sala com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento ao público interno e externo; arquivo de processos e procedimentos; banheiro para público externo com adaptação à PNE, banheiro para público interno.

1.2.2. Requisitos Não Funcionais

Imóvel em boas condições de uso e conservação; pintura e piso satisfatórios, portas, janelas e fechaduras em bom estado de funcionamento e com condições de segurança.

1.2.3. Requisitos Externos

O imóvel deve possuir registro imobiliário com a construção devidamente averbada.

1.3. Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado

Não há imóvel da União disponível, conforme manifestação do Patrimônio da União. Nem tampouco existe imóvel com possibilidade de cessão. Com relação à possibilidade de aquisição ou construção de imóvel próprio, não há previsão nem a curto, nem a médio prazo. Portanto, permanece a necessidade de locação de imóvel.

1.4. Contratações Públicas Similares



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Serviço 1	Locação de imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	Sérgio Riquetti, Sander Vital Riquetti e Sérgio Luiz Riquetti
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Capinzal
Valor Estimado	R\$ 3.012,21
Observações	CT 086/2020 – Imóvel com 119,92 m ²

Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	MAJESTIC RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Campos Novos
Valor Estimado	R\$ 4.500,00
Observações	CT 069/2020 – imóvel com 225 m ²

1.5. Outros Produtos/Serviços Disponíveis

Não aplicável a esta contratação.

1.6. Alternativas de Software Livre ou Público incluindo Portal do Software Público Brasileiro

Não aplicável a esta contratação.

1.7. Análise dos Produtos/Serviços Identificados e dos Custos Totais da Demanda

2. Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para o Cartório de Anita Garibaldi/SC	Sala Comercial de 121,41m ²	R\$ 2.280,00
	Total	R\$ 2.280,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Anita Garibaldi com área total de 121,41m² corresponde R\$ 2.280,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 18,77.

2.1. Escolha e Justificativa do Objeto

O imóvel escolhido deve atender aos requisitos de localização, acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do Cartório e também aquelas relativas ao período eleitoral. Além disso, deve possuir o registro imobiliário, com área construída devidamente averbada.

2.1.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Anita Garibaldi, com área de 121,41 m², cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de, após a realização das adequações por conta do Locador, irá obedecer às demais condições definidas no item 1.10.

2.1.2. Alinhamento do Objeto



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Considerando a inexistência de imóvel próprio pela Justiça Eleitoral no Município, tem-se que a locação de espaço é indispensável para a realização das atividades do Cartório, não havendo conflito com qualquer outro serviço da Justiça eleitoral.

2.1.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 52ª Zona Eleitoral – Anita Garibaldi.

2.1.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

2.2. Adequação do Ambiente

Natureza	Adequações necessárias
Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser realizada
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser realizada
Logística de Implantação	Não há adequação a ser realizada
Espaço Físico	Não há adequação a ser realizada
Mobiliário	Não há adequação a ser realizada
Impacto Ambiental	Não há adequação a ser realizada

2.3. Orçamento Estimado

No plano anual de contratações - 2021, item 10 – locação de imóveis, o valor previsto para as locações neste exercício corresponde a R\$ 3.967.772,39 (três milhões, novecentos e sessenta e sete mil, setecentos e setenta e dois reais e trinta e nove centavos).

O valor mensal para a locação do imóvel destinado a abrigar o Cartório de Anita Garibaldi - 52ª Zona Eleitoral é de R\$ 2.280,00, para um imóvel comercial com área de 121,41m².

3. Sustentação de Contrato

3.1. Recursos Materiais e Humanos

Os recursos humanos e materiais serão fornecidos pelo Locatário, para a execução dos serviços para a instalação e funcionamento do cartório.

3.2. Continuidade do Fornecimento

Não aplicável a esta contratação.

3.3. Transição Contratual

Não aplicável a esta contratação.

3.4. Estratégia de Independência Tecnológica

Não aplicável a esta contratação.

4. Estratégia para Contratação



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

4.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Anita Garibaldi – 52ª Zona Eleitoral.

4.2. Parcelamento do Objeto

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

4.3. Adjudicação do Objeto

Não se aplica a esta contratação.

4.4. Modalidade e Tipo de Licitação

A contratação será por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993.

4.5. Classificação e Indicação Orçamentária

Locação de imóvel – Cartório Eleitoral de Anita Garibaldi – 52ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 2.280,00 mensal
--	---	-----------	---------------------

4.6. Vigência da Garantia

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura. O início da locação é em 20/07/2021.

Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, o Locador terá direito ao reajuste do contrato.

4.7. Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência da Chefe de Cartório da 52ª ZE, ou seu substituto.

5. Análise de Riscos

RISCO 1: impossibilidade de renovação do contrato				
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa 1	<input type="checkbox"/> Média 3	<input type="checkbox"/> Alta 5	
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo 1	<input checked="" type="checkbox"/> Moderado 3	<input type="checkbox"/> Alto 5	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	<input type="checkbox"/> Baixo 1*	<input checked="" type="checkbox"/> Médio 3-5**	<input type="checkbox"/> Elevado 9-15**	<input type="checkbox"/> Extremo 25**
Danos potenciais:	falta de local para abrigar o cartório eleitoral.			
Ação mitigatória 1:	permanência no imóvel até encontrar outro local adequado.			
Recursos requeridos:	humanos e materiais			



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Responsável:	Chefe da 52ªZE
Gestor do Risco:	Chefe da 52ªZE

6. Declaração de Viabilidade ou não da contratação

Com base nas informações levantadas ao longo dos estudos preliminares e considerando que se trata de objeto essencial ao apoio e a continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos à 52ª ZE – Anita Garibaldi, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o referido cartório, considerando ainda, que o cartório já se encontra instalado no local.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Anita Garibaldi – 52ª Zona Eleitoral, localizado na Avenida Eduardo Salmória, s/n, Centro, Anita Garibaldi /SC, com área útil de 121,41 m² (cento e vinte e um vírgula quarenta e um metros quadrados).

2. Fundamentação da Contratação

2.1. Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Anita Garibaldi e a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede do cartório, com boa localização, banheiro para PNE e acessibilidade, além de permitir a locomoção de uma pessoa que utilize cadeira de rodas, no interior do cartório.

2.2. Objetivos e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 52ª Zona Eleitoral – Anita Garibaldi –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

2.3. Alinhamento Estratégico

Alinhamento Estratégico	Objetivos, Ações e Iniciativas
PEJE	Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança; Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.
PLS	Objetivo estratégico – qualidade de vida no ambiente de trabalho; Ação estratégica – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.

2.4. Estudos Preliminares do Objeto

Documento juntado ao Pae n. 14.457/2021.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Imóvel comercial de 121,41 m ²	Locação	60 meses

2.6. Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7. Caracterização e Composição do Objeto

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Anita Garibaldi e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Anita Garibaldi está instalado em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 062/2016, cuja vigência expira em 19/07/2021. O espaço utilizado encontra-se em



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem suficiente. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, o atual imóvel atende os requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESA já loca esse espaço há 05 anos.

Trata-se de sala comercial na Avenida Eduardo Salmória, s/n, Centro, Anita Garibaldi /SC, com área útil de 121,41 m² (cento e vinte e um vírgula quarenta e um metros quadrados).

No registro de imóveis consta a metragem total da edificação, bem como a individualização quanto a parte residencial (com 177,60) e a outra parte comercial (de 177,60m²), dividida em duas salas comerciais, conforme croqui juntado aos autos. O cartório ocupa a sala de 121,41m². Em razão do alto custo na individualização da parte comercial, ainda não foi possível realizar.

2.8. Serviços Adicionais

Não se aplica a esta contratação.

2.9. Parcelamento e Adjudicação

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

2.10. Seleção do Fornecedor

O imóvel selecionado apresenta a construção devidamente averbada no registro imobiliário, conforme comprova a certidão de Registros Imobiliários juntada aos autos. Além disso, o imóvel possui metragem adequada. A localização é bem central, de fácil acesso para os eleitores, tanto para deslocamento a pé, por carro e por transporte público.

Registra-se que o imóvel selecionado, e atualmente ocupado possui acessibilidade, permitindo o acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O espaço interno permite a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e possui banheiro de PNE.

2.10.1. Critérios de Habilitação

Não se aplica a esta contratação.

2.10.2. Critérios de Preferência e de Desempate

Os critérios de preferência e de desempate obedecerão à legislação em vigor, em especial a Lei Complementar n. 123/2006.

2.11. Modalidade e Tipo de Licitação

A locação do imóvel será contratada por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993.

2.12. Impacto Ambiental

Não há qualquer impacto ambiental com a presente contratação.

2.13. Conformidade Técnica

Não se aplica a esta contratação.

2.14. Obrigações da Proponente

Não se aplica a esta contratação.

2.15. Obrigações da Contratante

- promover, através de seu representante, o servidor titular da função de Chefe de Cartório da 52ª Zona Eleitoral, ou seu substituto, o acompanhamento e a fiscalização da locação, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do LOCADOR;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;
- desocupar após comunicação escrita do LOCADOR, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o imóvel comercial objeto do Contrato;
- pagar as despesas referentes à energia elétrica.

2.16. Obrigações da Contratada

- Locar o imóvel comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados na sua proposta e no contrato;
- comunicar ao Locatário, a qualquer tempo, por escrito, a necessidade de desocupação do imóvel comercial, objeto do contrato;
- pagar as despesas referentes à água e ao IPTU; e
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n.14.457/2021.

2.17. Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor de R\$ 2.280,00, mensal.
O valor da energia elétrica mensal aproximado é de R\$ 500,00.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Já descrito no item, 2.7 deste projeto básico.

3.1.1. Marcas e Modelos / Códigos de Referência

Não se aplica a esta contratação.

3.1.2. Códigos SIASG

Não se aplica a esta contratação.

3.1.3. Vigência

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura. O início da locação é em 20/07/2021.

3.2. Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Anita Garibaldi, em 05 de maio de 2021.

Florisvaldo Marques de Souza Júnior
Integrante Demandante substituto

Valeria Luz Losso Fischer
Integrante Técnico

Giovanni Turazzi
Integrante Administrativo



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Anexo I – Plano de Fiscalização

1. Execução e Gestão do Contrato

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório da 52ª ZE, ou seu substituto.

1.1. Papéis a serem desempenhados pelos principais atores do TRESC e da Contratada

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses.

1.2. Dinâmica de Execução, Etapas e Cronograma

Não se aplica a esta contratação.

1.3. Instrumentos Formais

Será firmado contrato de locação.

1.4. Prazos de Garantia

Não se aplica a esta contratação.

1.5. Acompanhamento do Contrato

O gestor manterá controle gerencial acerca das quantidades de postos de trabalho e de prestação dos serviços, a fim de subsidiar a estimativa para as futuras contratações.

O acompanhamento é de competência do Chefe de Cartório da 52ª Zona Eleitoral, ou seu substituto.

1.6. Recebimento Provisório e Definitivo

Não se aplica a esta contratação.

1.7. Pagamento

O pagamento será feito em até 05 (cinco) dias úteis em favor da contratada, mediante depósito bancário, após o transcurso do período de referência.

1.8. Transferência de Conhecimento

Não se aplica a esta contratação.

1.9. Direitos Autorais

Não se aplica a esta contratação.

1.10. Qualificação Técnica



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Não se aplica a esta contratação.

1.11. Descumprimento Contratual e Penalidades

Se o Locador descumprir as condições do contrato, ficará sujeito as penalidades previstas na Lei n. 8.666/1993.

Nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666/1993, pela inexecução total ou parcial do contrato, o Locatário poderá aplicar ao Locador, as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) no caso de inexecução parcial, sem rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato;
- c) no caso de inexecução parcial, com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o resultado da multiplicação do valor mensal pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência do contrato, a contar do mês do inadimplemento;
- d) no caso de inexecução total com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato;
- e) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- f) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior

FOTOS CARTÓRIO

Entrada – acessibilidade





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Banheiro de PNE



Espaço cartório – Atendimento

